Modifica la ley General de Urbanismo y Construcciones, para exigir que en el diseño de todo inmueble de uso habitacional, se contemple una superficie útil construida, de al menos 25 metros cuadrados

Boletín N° 13459-14

Fundamentos y antecedentes

El mercado inmobiliario ha sufrido un crecimiento exponencial durante el último tiempo en Chile. Según informa la Cámara Chilena de la Construcción[1], entre fines de 2018 y comienzos de 2019, éste tuvo un *peak* de oferta, habiendo existido en promedio cien mil unidades disponibles para la venta en aquel período. Lo cierto, es que la realidad demuestra que este segmento de la producción es del todo relevante y que se enfrenta a múltiples vaivenes.

La expansión inmobiliaria conlleva un ciclo virtuoso para la economía, puesto que demanda múltiples servicios y bienes asociados a la oferta inmobiliaria, de diversa naturaleza: requiere mano de obra, producción y servicios, así como la demanda de créditos inmobiliarios que permiten el acceso al financiamiento necesario para la adquisición de un bien raíz. En este último contexto, durante 2019, las tasas de interés de los créditos hipotecarios vivieron una disminución histórica, alcanzando un 2,5% según informó el Banco Central para agosto de dicho año[2].

Asimismo, el mercado inmobiliario es uno de los más sensibles a los vaivenes de la economía nacional y mundial, por cuanto se trata de productos durables. Al ser un bien durable, la demanda es sumamente elástica, por cuanto siempre se puede diferir la compra si las condiciones actuales no son las mejores.

Es por esta razón que durante crisis económicas la gente no compra bienes raíces; por un lado, tenemos que las tasas de interés son más altas y, por otro, la posibilidad de pagar el crédito asociado es más difícil. Estos efectos llevan a desplazar la demanda en el tiempo, obligando a las empresas a ofrecer precios más competitivos en cualquier momento del tiempo.

La contrapartida de esta dinámica es que las empresas inmobiliarias, a su vez, trasladan la producción de bienes raíces para cuando son efectivamente demandados. Así, por ejemplo, vemos ahora que las construcciones se están deteniendo (aun cuando no haya medidas sanitarias de por medio), afectando el empleo de miles de chilenos de dicho sector.

---

[1] Base de datos disponible en: https://www.cchc.cl/centro-de-informacion/indicadores/mercado-inmobiliario-oferta-nacional

[2] Nota de prensa disponible en: https://www.fdi.cl/2019/08/16/tasas-de-interes-para-creditos-hipotecarios-alcanzan-nuevo-record/

En definitiva, el mercado inmobiliario es un poderoso indicador de la situación económica nacional por cuanto resume las posibilidades de acceso a financiamiento hipotecario, fortaleza de los ingresos de las familias y estabilidad laboral de los trabajadores, el que, pese a la dinámica referida, mantiene buenas cifras y un crecimiento destacable cuya amenaza por el actual contexto de alerta sanitaria y estado de catástrofe no puede ser pasado por alto.

La expansión inmobiliaria permite afirmar que el acceso a la vivienda se ha masificado también, lo que involucra tanto a los propietarios de su primer bien raíz, como a inversionistas.

Pese a lo dicho, la regulación y supervisión del mercado inmobiliario es también clave, puesto que se circunscribe a un bien esencial para toda persona o familia, como es el hogar propio, el que muchas veces representa un proyecto vital y un conjunto prácticamente innumerable de esfuerzos y sacrificios. Lamentablemente, aun tomando en cuenta lo virtuoso de la expansión del mercado y del crecimiento inmobiliario, otras cifras nos alertan sobre situaciones que deben ser tomadas en cuenta.

Una de ellas es la disminución en los metros cuadrados que se construyen, lo que nos habla de viviendas cada vez más pequeñas, próximas y que atraen a una gran cantidad de habitantes a lugares más céntricos de la ciudad, colapsando rápidamente su habitabilidad y servicios. Así, por ejemplo, a propósito de las actuales medidas sanitarias de distanciamiento social y cuarentena, se ha informado, que mientras en Lo Barnechea existe un promedio de 112 metros cuadrados por vivienda, este número llega a sólo 44 en una comuna como Puente Alto (casi 1/3)[3], lo que ha afectado profundamente la habitabilidad de las personas.

La necesidad de "humanizar" la habitabilidad de viviendas y departamentos ha promovido otras medidas alrededor del mundo. En España, por ejemplo, se planteó mejorar la calidad de las viviendas disponiendo un metraje mínimo para las nuevas construcciones, estableciendo una superficie útil de al menos 20 metros cuadrados y disponiendo ciertos ítems de distribución y espacio para baño o cocina[4], por ejemplo, los que muchas veces se ven afectados en la edificación, afectando finalmente la calidad de vida de las personas que llegan a vivir a su nuevo hogar.

Así las cosas, creyendo posible y necesario establecer una regulación de esta naturaleza en nuestra legislación, se propone exigir un espacio habitable y útil de al menos 25 metros cuadrados en cada nueva construcción (casa o departamento)

Idea Matriz

El presente proyecto de ley modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones para exigir que toda nueva vivienda destinada al uso y habitación de personas, sin importar su clasificación, deba poseer al menos 25 metros cuadrado de superficie útil construida.

---

[3] Nota de prensa disponible en: https://www.t13.cl/noticia/nacional/Tamano-de-viviendas-y-hacinamiento-las-diferencias-entre-comunas-donde-rige-la-cuarentena-en-RM

[4] Nota de prensa disponible en: https://www.eldiario.es/economia/Gobierno-planteara-calidad-minima-viviendas_0_799670514.html

Normativa vigente afectada por el proyecto

Ley General de Urbanismo y Construcciones contenida en el Decreto con Fuerza de Ley N° 458 promulgado el 18 de diciembre de 1975

Proyecto de ley

ARTÍCULO ÚNICO: Agréguese un nuevo inciso final al artículo 105 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones contenida en el Decreto con Fuerza de Ley N° 458 de 18 de diciembre de 1975, del siguiente tenor:

"*Asimismo, el diseño de la edificación de viviendas destinadas al uso y habitación de personas, sin importar su clasificación e incluyendo aquellas viviendas económicas señaladas en el Título IV de esta ley, deberá contemplar siempre y en todo caso un mínimo de 25 metros cuadrados de superficie útil construida, sin importar el número o la distribución de espacios interiores*.

Esta exigencia será efectiva sólo respecto de proyectos de edificación que se diseñaren con posterioridad a la entrada en vigencia de la misma y en ningún caso respecto de proyectos de edificación ya construidos, en ejecución o cuyos permisos respectivos hayan sido solicitados a la autoridad correspondiente."

_____

JORGE DURÁN ESPINOZA
Diputado